

# תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב

תמ"מ 5

## הוראות התכנית



גדעון בר-לב  
מנכ"ל משדד הפנים  
ויושב ראש המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה

### אוסף להפקדה

ז:ושר ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה
בייביכתה מט' 426
מיום: כ"ג ק"ס' 1111 התש"ס
(4 קו"נ 2002)

יולי 2004

צוות תכנון בראשות

עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים  
פרופ' אריה שחר, חברת יישום, האוניברסיטה העברית

## תוכן עניינים

### פרק 1: שם התכנית ותחולתה

4	.....שם התכנית	1.1
4	.....תחולת התכנית וגבולותיה	1.2
4	.....מסמכי התכנית	1.3

### פרק 2: מטרות התוכנית

5	.....מטרת על	2.1
5	.....מטרות התכנית	2.2

### פרק 3: הגדרות

6-9

### פרק 4: הוראות, תכליות ושימושים ביחס לתשריט ייעודי הקרקע

10	.....הוראות כלליות	4.1
	<b>אזורים עירוניים</b>	4.2
11	.....הוראות כלליות	4.2.1
11	.....אזור עירוני בדגש מגורים	4.2.2
12	.....אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות	4.2.3
12	.....תחום מרקם עירוני מוגן	4.2.4
13	.....תחום מתחם היסטורי/ארכיאולוגי מוגן	4.2.5
13	.....אתר הנצחה ואתר לאומי	4.2.6
	<b>אזורי תעסוקה</b>	4.3
14	.....הוראות כלליות	4.3.1
14	.....אזור מע"ר מטרופוליני	4.3.2
15	.....אזור תעסוקה ראשי	4.3.3
15	.....אזור תעסוקה משני	4.3.4
16	.....אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	4.3.5
17	.....אזור למוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים	4.4
17	.....שטח למרכז ירידים, נופש וספורט	4.5
	<b>שטחים פתוחים</b>	4.6
18	.....שטח לפארק מטרופוליני	4.6.1
19	.....שטח לפארק עירוני ראשי	4.6.2
20	.....פארק רובעי קיים/מוצע	4.6.3
20	.....ציר ירוק מטרופוליני	4.6.4
21	.....ציר ירוק עירוני ראשי	4.6.5

21	.....אזור חקלאי	4.7
22	.....אזור מוטה תחבורה ציבורית	4.8
22	.....שטח מתקני תשתית	4.9
23	.....פרוזדור תשתית הנדסית	4.10
23	.....שירותים מטרופוליניים/מחוזיים	4.11
23	.....שטח לבית עלמין	4.12

### פרק 5: הוראות תכנון והנחיות בנושאים שונים

24	.....מרחבי תכנון מקומיים	5.1
24	.....מתחמי בינוי לפיתוח חדש	5.2
25	.....חניה	5.3
25	.....בניה גבוהה	5.4
26	.....בניה במרחב התת קרקעי	5.5
26	.....שטחי ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים ורובעיים	5.6
27	.....פיתוח עירוני	5.7
27	.....שימור מבנים מיוחדים	5.8
27	.....התחדשות עירונית	5.9

### פרק 6: הוראות ביחס למערכות תחבורה

28	.....הוראות כלליות	6.1
28	.....דרך עורקית מטרופולינית	6.2
29	.....דרכים, מחלפים ומחלפונים עירוניים	6.3
29	.....מעבר הולכי רגל במפלס שונה	6.4
29	.....ציר נופי	6.5
29-30	.....רצועה לפיתוח נופי לאורך דרך	6.6
30	.....תוואי רכבת עירונית/קלה	6.7
30	.....תוואי מסילת ברזל	6.8
30-31	.....מרכז תחבורה	6.9

### פרק 7: הוראות ביחס לתשתיות הנדסיות

32	.....הוראות כלליות	7.1
32-33	.....מתקני וקווי חשמל	7.2
33	.....שפכים וקולחים	7.3

### פרק 8: הוראות סביבתיות

34	.....אתרים לפינוי וטיפול	8.1
34	.....הגבלות בניה ושימושי קרקע - נתב"ג	8.2
34	.....שדה תעופה זמני	8.3
35	.....חומרים מסוכנים	8.4

35	.....ניקוז מי נגר עילי	8.5
35	.....תחום פשט הצפה	8.6
35	.....ניצול חומרי כרייה	8.7

**פרק 9: הוראות כלליות**

36	.....רמת דיוק התכנית, סטיות מותרות והוראות גמישות	9.1
36	.....חובת עריכת תכניות מקומיות ויחס לתוכניות אחרות	9.2
37	.....פקיעת תכניות	9.3
37-38	.....נספחי התכנון	9.4
38	.....הוראות מעבר	9.5
39-40	.....סעיף מערכת הבטחון	9.6
41	.....הוראות מעקב, בקרה ועדכון התכנית	9.7

## **פרק 1: שם התכנית ותחולתה**

### **1.1 שם התכנית**

"תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל אביב, תמ"מ 5" (להלן: "תמ"מ 5" או "תכנית זו" או "התכנית").

### **1.2 תחולת התכנית וגבולותיה**

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריטים (להלן: "שטח התכנית").

### **1.3 מסמכי התכנית**

**1.3.1** הוראות התכנית, הכוללות 41 עמודים (להלן: "ההוראות").

**1.3.2** תשריט ייעודי קרקע בקנ"מ 1:20,000 (להלן: "התשריט").

**1.3.3** תשריט תחבורה בקנ"מ 1:20,000.

**1.3.4** נספח תשתיות והנחיות סביבתיות בקנ"מ 1:20,000 (מנחה).

מסמכי התכנית המפורטים לעיל, מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת.

במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, תיגברנה ההוראות על התשריט, על תשריט תחבורה ועל נספח תשתיות והנחיות סביבתיות. במקרה של סתירה בין תשריטי ונספח התכנית, יגבר התשריט על תשריט תחבורה ועל נספח תשתיות והנחיות סביבתיות.

## פרק 2: מטרות התכנית

### 2.1 מטרת על

להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב - "ליבת מדינת ישראל" ומחוז תל אביב בכללו - כמוליך הכלכלה הלאומית והפעילות התרבותית, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח וטיפוח דרום המחוז.

### 2.2 מטרות התכנית

**2.2.1** ייעוד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים, כגון: מגורים, מגורים ומלונאות, מרכז עסקים ראשי מטרופוליני ואזורי תעסוקה אחרים. קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון ביניהם.

**2.2.2** התווית מערכות תחבורה לפיתוח מערכת הסעת המונים רבת קיבולת וקביעת הוראות לתמרוץ שימושי קרקע אינטנסיביים באזורים מוטי תחבורה ציבורית.

**2.2.3** יעוד שטחים פתוחים לסוגיהם השונים וקביעת הוראות לשימורם וטיפוחם.

**2.2.4** קביעת התנאים להולכת מערכות תשתית הנדסית, תוך צמצום מפגעים סביבתיים.

**2.2.5** קביעת התנאים והתמריצים לחידוש הערים ומרקמים עירוניים בנויים וקידום פעולות שיקום ובינוי מחדש, לצורך העלאת איכות הסביבה העירונית.

**2.2.6** קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לעריכה ולאישור של תכניות מתאר מקומיות.

**2.2.7** קביעת הוראות למעקב, בקרה ועדכון תכנית זו.

## פרק 3: הגדרות

### 3.1 להגדרות המפורות להלן תהא המשמעות הרשומה לצידן:

#### אזור עירוני

**אזור עירוני בדגש מגורים** שטח המיועד ברובו למגורים עירוניים וכולל בנוסף שירותים נלווים להם.

**אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות** שטח המיועד ברובו למגורים ולמלונאות וכולל בנוסף שירותים נלווים להם.

**אזור למוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים** שטח המיועד למוסדות ולשירותים ציבוריים, המשרתים אוכלוסייה ברמה המטרופולינית הבין - עירונית והעירונית.

**מתחם בינוי** שטח הכלוא מכל צדדיו על ידי גבולות מוגדרים, כגון: דרכים ופארקים.

**מתחם בינוי לפיתוח חדש** שטח שרובו אינו מבונה ואשר יש להכין לגביו תכנית חדשה.

**בניה גבוהה** בניה לגובה העולה על 20 קומות ולא פחות מגובה של 50 מטר ממפלס 00.

**מתחם היסטורי/ארכיאולוגי מוגן** אזור בעל ערכים היסטוריים ו/או ארכיאולוגיים בעלי חשיבות ערכית גבוהה, הרגיש לפיתוח ולבינוי ו/או הכולל ערכים לשימור והגנה ומחייב פיתוח מבוקר.

**מרקם עירוני מוגן** אזור שכלולים בו ערכים אורבניים בעלי חשיבות, הראויים לשימור והגנה והמחייבים פיתוח מבוקר.

#### מוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים

**מוסד חינוך חקלאי** מוסד חינוך, הכולל מבני ציבור ושטחים פתוחים, המאגד בתוכו מערכת חינוך למגוון גילאים, מוסדות מחקר והכשרה מקצועית בדגש על לימוד נושאי חקלאות, טבע וסביבה.

## מוקדי תעסוקה

<p>אזור המשמש מרכז עסקים ושירותים ראשיים לאוכלוסיית המטרופולין והמחוז, הכולל מרכזי עסקים ושירותים ברמה הארצית ונשען על מערכות תחבורה והסעת המונים רבות קיבולת.</p>	<p><b>אזור מע"ר מטרופוליני</b></p>
<p>אזור תעסוקה בהיקף העולה על 1,000 דונם, הנשען על מערכות תחבורה והסעת המונים רבות קיבולת.</p>	<p><b>אזור תעסוקה ראשי</b></p>
<p>איזור תעסוקה בהיקף העולה על 200 דונם אך לא יותר מ - 1,000 דונם, הנשען בעיקר על מערכות דרכים ותחבורה ציבורית.</p>	<p><b>אזור תעסוקה משני</b></p>

## תחבורה ותנועה

<p>אזור הנמצא בסמיכות מיידית למרכז תחבורה או לתחנת רכבת קלה, כמסומן בתשריט.</p>	<p><b>אזור מוטה תחבורה ציבורית</b></p>
<p>דרך העוברת ברשות מקומית אחת או יותר, המהווה המשך לדרך בינעירונית ו/או מחברת בין מחלפים במערכת הבינעירונית.</p>	<p><b>דרך עורקית מטרופולינית</b></p>
<p>קטע דרך העובר בתחום שטח המיועד לשטח פארק מטרופוליני או פארק עירוני ראשי.</p>	<p><b>ציר נופי</b></p>
<p>רצועת שטח פתוח המשמשת להפרדה בין הדרך לשימוש הצמוד לה.</p>	<p><b>רצועה לפיתוח נופי לאורך דרך</b></p>
<p>צומת עם הפרדה מפלסית על דרך עורקית מטרופולינית.</p>	<p><b>מחלפון עירוני</b></p>
<p>רצועה הנמצאת בגבול כל אחת מהדרכים המסומנות בתשריט, שרוחבה בהתאם לתכנית מאושרת.</p>	<p><b>רצועת הדרך</b></p>
<p>כהגדרתן בתמ"מ א' 23 - תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל: הקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן.</p>	<p><b>רכבת עירונית ורכבת קלה</b></p>



## שטחים פתוחים

פארק מטרופוליני	שטח פתוח נרחב, המיועד לשרת את תושבי המטרופולין.
פארק עירוני ראשי	שטח ציבורי פתוח, המשרת בעיקר את תושבי היישובים הסמוכים לו.
פארק רובעי	שטח ציבורי פתוח, המיועד לשרת בעיקר את תושבי הרובע/אזור עירוני גדול, שבתחומו הוא ממוקם.
ציר ירוק מטרופוליני	ציר ברוחב של 100 מ', היוצר רצף של שטחים פתוחים, המחבר בין מוקדי ואזורי פעילות ראשיים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ציר ירוק עירוני ראשי	ציר ברוחב 20 מ', המחבר בין מוקדי פעילות, אזורי נופש ושטחים פתוחים והמיועד למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

## תשתיות הנדסיות

מתקני תשתית	מתקני תשתית וקווי תשתית מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז ודלק.
פרוזדור תשתית הנדסית	רצועת קרקע המיועדת להעברת תשתית הנדסית.
אתר למתקני תברואה	אתר הכולל מתקני מיחזור פסולת, משרפות פסולת, תחנת מעבר פסולת ומתקני תברואה נוספים.

## סוגי השימושים

שימושים ראשיים	שימושים שנקבעו בתכנית זו כ"שימושים ראשיים" לאזור מסוים.
שימושים נוספים	שימושים שנקבעו בתכנית זו כ"שימושים נוספים" לאזור מסוים או לשטח התכנית כולה או חלקה.
שימושים מיוחדים	שימושים שאינם "שימושים ראשיים" ואינם "שימושים נוספים", ובלבד שלא נקבעו כ"שימושים אסורים" באותו אזור.
שימושים אסורים	שימושים שלגביהם נקבע שאין להתירם באזור מסוים.

## כללי

**תכנית מקומית** תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת או תכנית הכוללת הוראות כאמור.

**החוק** חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**3.2** כל התייחסות בתכנית זו לתכנית מתאר ארצית, הינה לתכנית על כל שינוייה.

**3.3** כל מונח שלא הוגדר בתכנית זו, תהא נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק או בתקנות מכוחו של החוק, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

## **פרק 4: הוראות, תכליות ושימושים ביחס לתשריט ייעודי קרקע**

### **4.1 הוראות כלליות**

**4.1.1** שטח התכנית נחלק למספר ייעודי קרקע עיקריים, כאשר כל ייעוד קרקע עיקרי מאופיין בשימושים ראשיים, הקובעים את אופיו. האזורים מאפשרים עירוב שימושים, כאשר התמהיל ביניהם יקבע ע"י הועדה המחוזית ובהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

**4.1.2** בייעודי קרקע אשר על גביהם מסומן ייעוד קרקע כסמל, כגון: אזור תעסוקה ראשי או אזור למוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים, יינתן משקל גדול יותר לייעוד המסומן כסמל, בתמהיל השימושים המותר בייעודי קרקע אלה.

**4.1.3** הועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר במסגרת תכנית, בכל אזור או בחלק מאזור, בנוסף לשימושים הראשיים, גם שימושים שהוגדרו לגבי אותו אזור כשימושים נוספים, תוך שמירת אופי האזור כמתחייב מהשימושים הראשיים.

**4.1.4** הועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר בתכנית בכל אזור או בחלק מאזור, אם יתעורר צורך מיוחד בכך, גם שימושים מיוחדים. התרת שימושים אלו תעשה רק מנימוקים שירשמו בהחלטתה ושיצדיקו את התרתם ובתנאי שימושים אלו אינם פוגעים באופי האזור ובאיזון המתאים שבין השימושים השונים המותרים בו.

**4.1.5** בכל אחד מייעודי הקרקע המפורטים להלן, יותרו השימושים המפורטים לגביהם, כולם או חלקם, בהתאם להוראות תכנית מקומית.

**4.1.6** בכל האזורים, למעט בשטחים פתוחים לסוגיהם, יותר השימוש של "מתקני תשתית", "דרכים", "מקלטים ציבוריים" ו- "שירותים לוגיסטיים עירוניים" כשימוש נוסף. בשטחים פתוחים לסוגיהם יותרו "מתקני תשתית" ו- "מקלטים ציבוריים" רק כשימוש מיוחד, ובלבד שימוקמו ככל האפשר בתת הקרקע.

**4.1.7** בכל האזורים בהם קיים עיבוד חקלאי, לא יפגע המשך העיבוד החקלאי, כל עוד לא אושרה באזורים אלה תכנית אחרת והוחל בביצועה.

## 4.2 אזורים עירוניים

### 4.2.1 הוראות כלליות

**4.2.1.1** תכנית למתחם בינוי, המייעדת תוספת בינוי של קומות ו/או נפח בניה, הגדול פי שלושה ויותר מהמותר, או שתוספת הבניה בו עולה על 20,000 מ"ר מעל המותר על פי תכנית שבתוקף החלה על שטח התכנית, תופקד רק אם צורפו לתכנית המוצעת נספחי התכנון הבאים:

- א. נספח בינוי עירוני.
- ב. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
- ג. נספח תחבורה.
- ד. נספח תשתיות.

**4.2.1.2** תכנית לאזורים עירוניים, תכלול שלבים לביצוע והוראות הקושרות בין מתן היתרי בניה, לבין שלבי ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים שבתחום התכנית, כתנאי להפקדתה.

**4.2.1.3** על מגרש ששטחו כ - 10 דונם או יותר והוא בעל נגישות גבוהה באמצעות תחבורה ציבורית, תהיה הועדה המחוזית רשאית לעודד הקמת מוקדים לשימושים מעורבים הכוללים תעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים ושירותים נלווים, באמצעות תכניות המעניקות תוספת זכויות בניה.

## 4.2.2 אזור עירוני בדגש מגורים

אזור המסומן בתשריט בכתום

### 4.2.2.1 שימושים ראשיים

מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

### 4.2.2.2 שימושים נוספים

- א. מסחר, משרדים, שירותי הסעדה.
- ב. מלונאות.
- ג. מתקני ספורט ונופש.
- ד. מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

### 4.2.2.3 שימושים אסורים

לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

### 4.2.2.4 הוראות והנחיות מיוחדות

באישור שימושים נוספים לתעסוקה, תיתן הועדה המחוזית את דעתה על ריכוז מוקדי התעסוקה במקומות הנגישים לתחבורה ציבורית.

### 4.2.3 אזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים

#### 4.2.3.1 שימושים ראשיים

מגורים, מלונאות, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

#### 4.2.3.2 שימושים נוספים

- א. מסחר, משרדים, שירותי הסעדה.
- ב. מתקני ספורט ונופש.
- ג. מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

#### 4.2.3.3 שימושים אסורים

לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

#### 4.2.3.4 הוראות והנחיות מיוחדות

א. באישור תכניות באזור זה, תשאף הועדה המחוזית שהבניה תאפשר את מירב המבטים לים מעומק הבינוי ומשטחים ציבוריים עורפיים, תאפשר מעבר רצוף להולכי רגל ותמנע היווצרות חומה בנויה רצופה לאורך חזית הבינוי הפונה לים.

ב. במסגרת אישור תכניות מקומיות באזור זה, תקבע הועדה המחוזית את תמהיל שימושי הקרקע בין מגורים לבין מלונאות, במטרה להבטיח שטחים לבניית מלונות ושירותים נלווים לתיירות.

### 4.2.4 תחום מרקם עירוני מוגן

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע תכלת

4.2.4.1 תכנית בתחום זה, תוכן על בסיס עקרונות שייקבעו או שנקבעו לכל המתחם או למתחמי משנה ואשר יגדירו את גבולותיו המדוייקים, את עקרונות הבינוי בתחום המתחם כולו ו/או בתחום מתחמי המשנה, ככל שייקבעו. עקרונות אלו יאושרו ע"י הועדה המחוזית.

4.2.4.2 תכנית באזור זה, תופקד רק לאחר שהוכח להנחת דעתה של הועדה המחוזית, באמצעות נספח בינוי עירוני ונספח פיתוח ועיצוב נופי, כי התכנית לוקחת בחשבון את אופיו המיוחד של המרקם העירוני הקיים ומשתלבת בו.

4.2.4.3 בתכניות בהן מוצע שימור מבנים ו/או מרקמים שלמים, תהיה הועדה המחוזית רשאית לקבוע תכנית בניה, קווי בנין, דרישות חניה, דרישות לשטחי ציבור וכן תוספת זכויות בניה, באופן שיעודד מימוש השימור המוצע.

#### **4.2.5 תחום מתחם היסטורי/ארכיאולוגי מוגן**

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מצטלבים בצבע תכלת

**4.2.5.1** תכנית בתחום זה, תוכן על בסיס עקרונות שייקבעו או שנקבעו לכל המתחם או למתחמי משנה ואשר יגדירו את גבולותיו המדוייקים, את עקרונות הבינוי בתחום המתחם כולו ו/או בתחום מתחמי המשנה, ככל שיקבעו. עקרונות אלו יאושרו ע"י הועדה המחוזית.

**4.2.5.2** תכנית באזור זה, תופקד רק לאחר שהוכח להנחת דעתה של הועדה המחוזית, באמצעות נספח בינוי עירוני ונספח פיתוח ועיצוב נופי, כי התכנית לוקחת בחשבון את אופיו המיוחד של הבינוי הקיים, מגינה על ערכיו ההיסטוריים והארכיאולוגיים ומשתלבת בו.

**4.2.5.3** בתכניות בהן מוצע שימור מבנים ו/או מרקמים שלמים, תהיה הועדה המחוזית רשאית לקבוע תכנית בנין, קווי בניה, דרישות חניה, דרישות לשטחי ציבור וכן תוספת זכויות בניה, באופן שיעודד מימוש השימור המוצע.

#### **4.2.6 אתר הנצחה ואתר לאומי**

מסומן בתשריט בסמל בצורת דגל

על אתרי מלחמת העצמאות יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לאתרי מלחמת העצמאות - תמ"א 21.

## 4.3 אזורי תעסוקה

### 4.3.1 הוראות כלליות

**4.3.1.1** תכנית למתחם בינוי, המייעדת תוספת בינוי של קומות ו/או נפח בניה הגדול פי שלושה ויותר מהמותר, או שתוספת הבניה בו עולה על 20,000 מ"ר מעל המותר על פי תכנית שבתוקף החלה על שטח התכנית, תופקד רק אם צורפו לתכנית המוצעת נספחי התכנון הבאים:

- א. נספח בינוי עירוני.
- ב. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
- ג. נספח תחבורה.
- ד. נספח תשתיות.

**4.3.1.2** תכנית לאזורי תעסוקה, תכלול שלבים לביצוע והוראות הקושרות בין מתן היתרי בניה, לבין שלבי ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים שבתחום התכנית, כתנאי להפקדתה.

**4.3.1.3** תכנית באזור תעסוקה ראשי ומשני, ששטחה עולה על 50 דונם, תופקד רק אם תציג בתחומה שטח המיועד לאתר למתקני תברואה, תוך הצגת פתרונות לפסולת בניין, פסולת גרוטאות רכב ופסולת ביתית או שינתן אישור נציג המשרד לאיכות הסביבה במחוז ואישור הרשות המקומית, לפיהם קיים פתרון משביע רצון לנושא סילוק פסולת באותו אזור.

**4.3.1.4** באישור השימוש למגורים באזורי תעסוקה המאפשרים זאת, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה לתעסוקה לבין זכויות הבניה למגורים ו/או לאפשרות לשימוש משולב של מגורים ותעסוקה בבנין אחד, וזאת תוך שמירה על תנאים סביבתיים נדרשים.

### 4.3.2 אזור מע"ר מטרופוליני

אזור המסומן בתשריט בסגול בהיר

**4.3.2.1 שימושים ראשיים**  
משרדים, מסחר, שירותי ציבור ומוסדות תרבות.

**4.3.2.2 שימושים נוספים**

- א. מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכזי ספורט.
- ב. מלונאות.
- ג. מגורים.
- ד. שירותי בידור והסעדה.
- ה. מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

### 4.3.3 אזור תעסוקה ראשי

אזור המסומן בתשריט בורוד כהה

#### 4.3.3.1 שימושים ראשיים

משרדים, תעשיה, מסחר.

#### 4.3.3.2 שימושים נוספים

- א. מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכזי ספורט.
- ב. מלונאות.
- ג. אחסנה ומלאכה.
- ד. שירותי בידור והסעדה.
- ה. מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

#### 4.3.3.3 הוראות מיוחדות

- א. באזורים אלו, לא תותר הקמת מבני מגורים, אלא בתנאים מיוחדים ובאישור של הועדה המחוזית ובתנאי שיוכח כי אין בבניה למגורים משום הגבלה על יתר השימושים באזור.
- ב. באישור השימושים הראשיים באזור זה, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למשרדים ולתעשיה לבין זכויות הבניה למסחר.

### 4.3.4 אזור תעסוקה משני

אזור המסומן בתשריט בורוד בהיר

#### 4.3.4.1 שימושים ראשיים

משרדים, מסחר, מלאכה.

#### 4.3.4.2 שימושים נוספים

- א. מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
- ב. מלונאות.
- ג. מגורים.
- ד. שירותי בידור והסעדה.
- ה. מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

#### 4.3.4.3 הוראות מיוחדות

- א. באישור תכנית באזור זה יתן מוסד התכנון, המוסמך להפקיד את התכנית, את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למשרדים ולמסחר לבין זכויות הבניה למלאכה ולשימושים נוספים.
- ב. באזורים אלו תותר הקמת מבני מגורים, לאחר שיוכח לשיעור רצון הועדה המחוזית, כי בבנייה למגורים אין משום הגבלה על יתר השימושים באזור.



### **4.3.5 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים**

אזור המסומן בתשריט בורוד בהיר ובקווים אנכיים צהובים

#### **4.3.5.1 שימושים ראשיים**

מסחר, מלאכה, מגורים, מוסדות ציבור, שטחים פתוחים.

#### **4.3.5.2 שימושים נוספים**

- א. משרדים.
- ב. מוסדות תרבות.
- ג. מלונאות.
- ד. שירותי בידור והסעדה.
- ה. מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

#### **4.3.5.3 שימושים אסורים**

לא יותר שימוש לתעשייה מכל סוג שהוא.

#### **4.3.5.4 הוראות מיוחדות**

באישור תכנית באזור זה יתן מוסד התכנון, המוסמך להפקיד את התכנית, את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למסחר ולמלאכה לבין זכויות הבניה למגורים ולמוסדות ציבור ועל מניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים.

## 4.4 אזור למוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים

אזור המסומן בתשריט בחום

### 4.4.1 שימושים ראשיים

מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים ומרכז בריאות.

### 4.4.2 שימושים נוספים

**4.4.2.1** באזור זה תהיה הועדה המחוזית רשאית לאשר שימושים, כגון: מסחר, שירותי רווחה, מגורים והארחה בבניה רוויה, ובלבד ששימושים אלו עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי באותו מוסד ציבורי, והכל בתכלית ובהיקף כולל, שאינו עולה על 10% מהשטחים העיקריים לבינוי.

באם שוכנעה הועדה המחוזית כי בניה נוספת דרושה לתפעולו של המוסד הציבורי ומשרתת אותו, אזי היא תהיה רשאית לאשר בניה לשימושים הנוספים כאמור, בהיקף העולה על 10%, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.

**4.4.2.2** למוסד חינוך חקלאי רשאית הועדה המחוזית לאשר מבני חקלאות ומשק לשירות המוסד, הנמצאים בזיקה ישירה לפעילותו.

### 4.4.3 הוראות והנחיות כלליות

תכנית המייעדת תוספת בינוי בשטח העולה על 10,000 מ"ר מעל המותר עפ"י תכנית שבתוקף החלה על שטח התכנית, תופקד בתנאי שצורפו לתכנית המוצעת נספחי התכנון הבאים:

- נספח בינוי עירוני.
- נספח פיתוח ועיצוב נופי.
- נספח תחבורה.

## 4.5 שטח למרכז ירידים, נופש וספורט

אזור המסומן בתשריט בכחול כהה

השימושים בייעוד זה יהיו בהתאם לתכנית מקומית שתוכן בעתיד ובהתאם למטרות ועקרונות תכנית זו.

## 4.6 שטחים פתוחים

### 4.6.1 שטח לפארק מטרופוליני

אזור המסומן בתשריט בירוק בהיר

#### 4.6.1.1 שימושים ראשיים

שטחי עיבוד חקלאי, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

#### 4.6.1.2 שימושים נוספים

- א. מתקנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים, ספורט ותרבות.
- ב. שימושים לצרכי הסעדה, בידור ובילוי, הנמצאים בזיקה לפארק המטרופוליני.
- ג. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת.
- ד. מבני חקלאות ומשק לשירות מוסד חינוך חקלאי, הנמצאים בזיקה ישירה לפעילותו.

#### 4.6.1.3 הוראות מיוחדות לאזור

- א. בחלק הפארק המטרופוליני התחום בתשריט בסימון גבול תכנית מתאר מחוזית חלקית, לא יפקיד מוסד תכנון תכנית, בטרם תאושר תכנית מתאר מחוזית חלקית לשטח הפארק כולו.
- ב. על השטחים המסומנים כפארק מטרופוליני ואשר אינם כלולים בתכנית מתאר מחוזית חלקית, יחולו הוראות פארק עירוני ראשי לעת הכנת תכנית מקומית בשטחים אלה. בתכנית המקומית, תובטח נגישות מרבית של הציבור לשטחים פתוחים. בשטח מוסד חינוך חקלאי, תערך תכנית מקומית בזיקה ישירה לפעילות המוסד. נגישות הציבור לשטחים פתוחים, תוסדר ותאושר על - ידו.
- ג. בשטח לפארק מטרופוליני המסומן בתשריט כשטח לפי חוק מקוה ישראל, לא תאושר תכנית המשנה יעודים מאלה הקבועים היום, אלא בהתאם לחוק מקווה ישראל ורק לאחר שתאושר תכנית מתאר מחוזית חלקית לשטח הפארק המטרופוליני כולו.

## 4.6.2 שטח לפארק עירוני ראשי

אזור המסומן בתשריט בירוק לימון

### 4.6.2.1 שימושים ראשיים

שטחי עיבוד חקלאי, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

### 4.6.2.2 שימושים נוספים

- א. מתקנים ומוקדי פעילות מיוחדים לשעשועים ומגרשי ספורט פתוחים.
- ב. שימושים לצרכי הסעדה, בידור ובילוי, הנמצאים בזיקה לפארק העירוני.
- ג. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת.

### 4.6.2.3 הוראות מיוחדות לאזור

- תכנית באזור זה תופקד רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים:
- א. תכנית פריסת ייעודים ושימושים וחלוקה למתחמי בינוי ושטחים פתוחים.
  - ב. נספח בינוי עירוני.
  - ג. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
  - ד. הוראות והנחיות להסדרת ניקוז.
  - ה. נספח תחבורה.
  - ו. הוראות והנחיות לשלבי הביצוע של התכנית.
  - ז. הוראות לעניין איחוד וחלוקה, ככל שיידרש.

באישור השימושים בשטח זה, תתן הועדה המחוזית את דעתה על האיזון המתאים בין השטח הפתוח המיועד לציבור לבין זכויות הבניה בו ותשמור על רציפות השטחים הפתוחים בפארק.

### 4.6.2.4 הגבלות בניה

- א. תכסית הבניה (לא כולל תת הקרקע) בשטח הפארק לא תעלה על 0.5% משטח הפארק העירוני, אלא אם שוכנעה הועדה המחוזית כי בניה נוספת משרתת את תפעולו של הפארק ומתן שירותים למבקרו, שאז תהיה הועדה המחוזית רשאית להגדיל את תכסית הבניה עד ל-1% משטח הפארק. שטחי הבניה בפארק יפוזרו למספר מקבצים.
- ב. הועדה המחוזית רשאית לקבוע תכסית נוספת למבני חקלאות ומשק האמורים בסעיף 4.6.1.2.
- ג. גובה הבניה בתחום הפארק לא יעלה על שתי קומות ולא יותר מ-7 מ' מעל פני הקרקע, אלא אם שוכנעה הועדה המחוזית כי קיים צורך מיוחד בהוספת קומה נוספת שאז תהיה הועדה המחוזית רשאית לאשר בניית קומה נוספת עד לגובה 10 מ' וזאת מנימוקים שירשמו בהחלטתה.

### 4.6.3 פארק רובעי קיים/מוצע

מסומן בתשריט כעיגול ירוק כהה המוקף מסגרת שחורה (קיים) ובשני מעגלים ירוקים כהים הכוללים בתוכם נקודה ירוקה כהה (מוצע)

#### 4.6.3.1 שימושים ראשיים

שטחים מגוננים ונטועים, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

#### 6.4.3.2 שימושים נוספים

- א. מתקני שעשועים ומגרשי ספורט פתוחים.
- ב. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת.
- ג. שימושים מסחריים כגון: קיוסק/בית קפה, הנמצאים בזיקה לפארק הרובעי.

#### 6.4.3.3 הוראות מיוחדות

- תכנית באזור זה תכלול את המסמכים הבאים:
- א. השימושים המותרים בשטח הפארק.
  - ב. נספח פיתוח ועיצוב נופי.
  - ג. הוראות והנחיות להסדרת ניקוז.

שימושים מסחריים שיתרו יהיו בשטח בניה כולל של עד 200 מ"ר, ובגובה בניה של לא יותר מאשר 5 מ' מעל פני הקרקע, וזאת בתנאי שגודל הפארק עולה על 50 דונם.

### 4.6.4 ציר ירוק מטרופוליני

מסומן בתשריט כרצף של מעגלים גדולים ירוקים

#### 4.6.4.1 שימושים ראשיים

שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.

#### 4.6.4.2 שימושים נוספים

מתקני שעשועים פתוחים.

#### 4.6.4.3 הוראות מיוחדות

- א. מוסד תכנון הדרוש בתכנית מקומית ששטחה צמוד או נשען על הציר הירוק, יבטיח את עיגון הציר במסמכי התכנית ושמירת רציפותו. תכנית כאמור תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי.
- ב. רוחב הציר בתכנית כאמור לא יפחת מ- 100 מ', למעט במעברים דו מפלסיים. הועדה המחוזית תהיה רשאית להפחית את רוחב הציר במקומות מסויימים מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.
- ג. במקרה של ציר ירוק המסומן בשטח בנוי, תותר סטייה מהתוואי המוצע בתשריט, ובלבד שתישמר מגמת התכנון להבטיח את רציפות הציר.

#### **4.6.5 ציר ירוק עירוני ראשי**

מסומן בתשריט כרצף של מעגלים קטנים ירוקים

##### **4.6.5.1 שימושים ראשיים**

שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.

##### **4.6.5.2 הוראות מיוחדות**

- א. מוסד תכנון הדרך בתכנית מקומית ששטחה צמוד או נשען על הציר הירוק יבטיח את עיגון הציר במסמכי התכנית ושמירת רציפותו. תכנית כאמור תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי.
  - ב. רוחב הציר בתכנית כאמור לא יפחת מ- 20 מ' למעט במעברים דו מפלסיים.
  - ג. הועדה המחוזית תהיה רשאית להפחית את רוחב הציר במקומות מסויימים מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.
- במקרה של ציר ירוק המסומן בשטח בנוי, תותר סטיה מהתוואי המוצע בתשריט, ובלבד שתישמר מגמת התכנון להבטיח את רציפות הציר.

#### **4.7 אזור חקלאי**

אזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים כהים

באזור זה יותרו השימושים הבאים: עיבוד חקלאי, מבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, שטחים פתוחים, דרכים ומתקני תשתית.

## 4.8 אזור מוטה תחבורה ציבורית

אזור המסומן בתשריט בקווים אנכיים ואופקיים אפורים

- 4.8.1** מוסד תכנון, הדין בתכנית באזור זה, ישקול מתן תוספת זכויות בניה לשימושים עיקריים ו/או תוספת יחידות דיור ו/או תוספת קומות, תוך מתן העדפה לשימושים מעורבים, שיש להם זיקה למשתמשים בתחבורה ציבורית.
- 4.8.2** תכנית כאמור בסעיף 4.8.1, תקבע את שיעור תוספות הבניה והפחתת תקני החניה, בהתאם למרחקה ממרכז תחבורה או מתחנת רכבת, והכל בהתאם להתקדמות הקמת מערכת הסעת המונים והתחנות.
- 4.8.3** ועדה מחוזית, הדנה בתכנית באזור זה, תשקול את האפשרות לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי תעסוקה, שיהיו תקנים מקסימליים, במטרה להביא להגברת השימוש בתחבורה ציבורית.
- 4.8.4** בתכנית לשימוש עיקרי לתעסוקה באזורים אלה, ניתן לאשר מרתפי חניה בגובה העולה על גובה קומת חניה, ובתנאי שיובטח בתכנית כי חניה זו ניתנת להסבה לשימושים אחרים, עם התקדמות הקמת מערכת הסעת המונים.
- 4.8.5** בתכניות אשר בהן ניתנו זכויות נוספות כאמור בסעיף 4.8.1, תבטיח הועדה המחוזית כי יינתנו זכויות מעבר להולכי רגל, אשר יאפשרו נגישות מירבית לתחנות מערכת הסעת המונים.
- 4.8.6** ועדה מחוזית תהא רשאית לאשר בתכנית מקומית, שטחים נוספים כאזורים מוטי תחבורה ציבורית, בהתאם להתווית קווי מערכת הסעת המונים.
- 4.8.7** ועדה מחוזית, הדנה בתכנית באזור זה, בה במצב הקיים ישנם שטחים פתוחים/חקלאיים, תבטיח כי מסמכי התכנית יכילו שלביות והתניות להבטחת התיאום בין פיתוח שטחים אלה, לבין תכנון והקמת מרכז התחבורה אליו הם מתייחסים.

## 4.9 שטח מתקני תשתית

אזור המסומן בתשריט כמלבן אפור בהיר המוקף מסגרת אפורה כהה

- 4.9.1** בשטחים אלו יותרו השימושים הבאים: מתקני תשתית וקווי תשתית מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז ודלק וכן כל מתקן הנדסי אחר שיאושר ע"י הועדה המחוזית והינו בזיקה לשימושים המפורטים לעיל.
- 4.9.2** בסמכות הועדה המחוזית לאשר בתכנית מקומית שטחים נוספים למתקני תשתית.

#### **4.10 פרוזדור תשתית הנדסית**

מסומן בתשריט בשני קווים מקבילים שחורים שקווים אנכיים שחורים מחברים ביניהם

- 4.10.1** סימון תוואי פרוזדור תשתית הנדסית בתשריט ייעודי קרקע, אינו מהווה איתור מדוייק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מקומית.
- 4.10.2** תכנית מקומית החלה על אזור זה, תגדיר את גבולות פרוזדור התשתית ההנדסית, יכול שתגדיר את סוגי התשתית ההנדסית שיעברו בפרוזדור ואת מגבלות הבניה הנגזרות מהן. התכנית תבטיח את המעבר הרציף של כל התשתיות ההנדסיות המיועדות לעבור בתחום הפרוזדור.
- 4.10.3** מערכות תשתית הנדסית, עבורן קיימת תוכנית מתאר ארצית ייחודית, תתוכננה בתחומי פרוזדור התשתית באופן שיאפשר מעבר קווי תשתית נוספים, שאינם נכללים בתחום הגדרת התכנית הארצית הייחודית.

#### **4.11 שירותים מטרופוליניים/מחוזיים**

מסומנים בתשריט בסמל של ריבוע כחול בעל מסגרת שחורה שבתוכו ריבוע שחור

- באזור זה יותרו השימושים הבאים, כולם או חלקם עפ"י שיקול דעת הועדה המחוזית: מתקני תשתית, שוק סיטוני, אחסנה, חניון אוטובוסים ו/או רכב כבד, אזור תחזוקה ותפעול לרכבת קלה בכפוף להוראות תמ"מ א' 23, שירות חנה וסע.

#### **4.12 שטח לבית עלמין**

אזור המסומן בתשריט בצהוב וקווים אלכסוניים מצטלבים בירוק כהה

- 4.12.1** בשטחים אלו יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין - תמ"מ א' 19 וכן פקודת בריאות העם, מחלות ומניעתן, חלק ג' בתי עלמין.
- 4.12.2** בסמכות הועדה המחוזית לאשר בתכנית מקומית שטחים נוספים לבתי עלמין בכל תחום תכנית זו, ובלבד שיושם בהם דגש על ניצול מירבי של הקרקע, ובכלל זה קבורה בקומות.
- 4.12.3** סמל ייעוד קרקע הכולל בית עלמין, נועד לסמן מגמות תכנון ומחייב הגשת תכנית עפ"י חוק.



## פרק 5: הוראות תכנון והנחיות בנושאים שונים

### 5.1 מרחבי תכנון מקומיים

- תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון מקומי, תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. מערכת הסעת המונים.
  - ב. התחדשות עירונית.
  - ג. ניצול יעיל של אזורי תעסוקה.
  - ד. קביעת צפיפויות בנייה לאזורי תעסוקה ושטחים לפיתוח עירוני.
  - ה. תשתיות עירוניות ואמצעים להסדרת ניקוז.
  - ו. מערך שטחים פתוחים, לרבות צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
  - ז. מדיניות בניה במרחב התת קרקעי.
  - ח. מדיניות בניה גבוהה.

### 5.2 מתחם בינוי לפיתוח חדש

אזור המותחם בתשריט בקו מקווקו סגול

- 5.2.1** מוסד תכנון יפקיד תכנית במתחם בינוי לפיתוח חדש, רק לאחר שאושרה תכנית לשטח המתחם כולו, המסדירה את העקרונות הכלליים של התכנון בנושאים הבאים:
- א. ייעודי קרקע וגבולותיהם לכל המתחם.
  - ב. מערך דרכים, תוואי מסילות, מערכות מתקני תשתית ואמצעים להסדרת ניקוז.
  - ג. פרוגרמה לשטחי ציבור.
  - ד. קביעת צפיפות ממוצעת.
- 5.2.2** הגודל המדויק של השטח לגביו תוכן התכנית המתחמית, יקבע ע"י הועדה המחוזית.
- 5.2.3** במתחם בינוי לפיתוח חדש שבו מסומן שטח לפארק רובעי, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.6.3.

### 5.3 חניה

- 5.3.1 לא תותר הקמת קומות חניה על קרקעות במפלס הרחוב ומעליו במבנים מכל סוג, לרבות מבני חניה.
- 5.3.2 על אף האמור לעיל, באזורים מוטי תח"צ, במגרשים גדולים המיועדים לתעסוקה, רשאית הועדה המחוזית לאשר חניה עילית ממפלס קומה שלישית כשימוש חורג, עד להסבתה לשימוש עיקרי.
- 5.3.3 מקומות חניה בבניה חדשה באזור למוסדות ציבור בינעירוניים ומטרופוליניים יהיו בתת הקרקע, פרט לרכב חירום ושירות.
- 5.3.4 בכל שטח התכנית תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לדרכים ומסדרונות תשתית עילית.

### 5.4 בניה גבוהה

- 5.4.1 תכנית לבניה גבוהה תוכן על בסיס עקרונות אשר יאושרו ע"י הועדה המחוזית ויתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
- א. הגדרת המתחמים בהם ניתן לאפשר בניה גבוהה.
  - ב. בחינת היבטי תנועה, תחבורה ציבורית וחניה.
- 5.4.2 תכנית כאמור שתוכן, תכלול את הנספחים הבאים:
- א. נספח בינוי עירוני.
  - ב. נספח תחבורה.
  - ג. נספח תשתיות.
  - ד. נספח אקלימי.

## **5.5 בניה במרחב התת קרקעי**

- 5.5.1** תכנית אשר תתיר שימוש בתת הקרקע, תוכן על בסיס עקרונות כלל עירוניים לשימוש בתת הקרקע. עקרונות אלו יאושרו ע"י הועדה המחוזית.
- 5.5.2** בתכניות שיאושרו לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יותרו שימושים שאינם חייבים להבנות מעל פני הקרקע, במפלס הקרקע או מעליה, כגון: מתקני תשתית, מקלטים וחניה, אלא באישור הועדה המחוזית.
- 5.5.3** בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 5.5.2, תהיה הועדה המחוזית רשאית לאשר בתכנית, כל שימוש שניתן לקיימו בתת הקרקע.
- 5.5.4** בתת הקרקע רשאית ועדה מחוזית לאשר תכנית להסבת שימושים של מרתפי חניה לשימושים אחרים, בכפוף לשמירה על תנאים סביבתיים נאותים. הסבה כאמור תותנה בעמידה בתקני החניה הנדרשים באזור.
- 5.5.5** בתת הקרקע תותר תוספת זכויות בניה, ובלבד שינתנו פתרונות תחבורתיים תואמים ובכפוף לשימושים המותרים.
- 5.5.6** בשטחים פתוחים חדשים, תהיה הועדה המחוזית רשאית לאשר שימוש בתת הקרקע לכל מטרה בהיקף של כשליש מהשטח הפתוח, לרבות חניה ובלבד שעומק הקרקע מאפשר גידול עצים, טיפול והסדרת הנגר העילי ותחזוקת השטחים הפתוחים מעל לשטח התת קרקעי.

## **5.6 שטחי ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים ורובעיים**

- 5.6.1** בתקופה שתכנית זו בתוקפה, יראו שימוש במבני צבור למטרות חנוך, תרבות וקהילה כשימוש המותר לפי התכנית שבתוקף, וזאת על אף האמור בכל תכנית. התכניות השונות יראו כאילו תוקנו בהתאם.
- 5.6.2** שינוי יעוד שטחי ציבור ומוסדות ציבור שכונתיים ורובעיים לשטח ביעוד אחר, יותר רק אם באותה תכנית יובטחו שטחים חלופיים ליעוד זה, שהינם בעלי פוטנציאל ורמת אטרקטיביות דומה, בפריסה עירונית מאוזנת.
- 5.6.3** מוסד תכנון יפקיד תכנית למבני ציבור, רק לאחר ששקל אם יש מקום לשילוב מספר פונקציות ציבוריות במבנה או במגרש.

## 5.7 פיתוח עירוני

**5.7.1** מוסד תכנון יפקיד תכנית למתחם הכולל יותר מ - 200 יחידות דיור, רק אם יצורף אליה נספח פיתוח ועיצוב נופי, שיכלול הוראות ביחס לרוחב מינימלי של מדרכות ברחובות חדשים, בתחום התכנית המוצעת.

**5.7.2** ברחובות חדשים באזור עירוני בדגש מגורים, יקבע רוחב מינימום למדרכות של 3.0 מ', כולל שטח לנטיעת עצים. ברחובות באזור עירוני בדגש מגורים ומלונאות יקבע רוחב מינימלי של 3.5 מ'. ברחובות באזורי תעסוקה יקבע רוחב של 3.5 - 4.5 מ'.

על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להקטין או להגדיל את רוחב המינימום של המדרכות באזורים השונים, מנימוקים שירשמו בהחלטתה.

## 5.8 שימור מבנים מיוחדים

תכנית מקומית שבתחומה מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני ו/או היסטורי מיוחד וראוי לשימור, תאושר רק אם נכללו בה הוראות והנחיות למיפוי, תיעוד ויעוד מבנים לשימור בתחום התכנית.

## 5.9 התחדשות עירונית

הועדה המחוזית, בבואה לדון בתכניות להתחדשות עירונית, רשאית לקבוע תוספת זכויות בניה, הסבת שימושים, דרישות חניה מופחתות וצמצום הקצאת קרקע לצורכי ציבור, תוך ניצול יעיל יותר של הקרקע המוקצת למטרה זו, לרבות שילוב שימושים במבנה אחד וניצול תת הקרקע, והכל באופן שיעודד מימוש ההתחדשות העירונית.

## פרק 6: הוראות ביחס למערכות תחבורה

הוראות פרק זה מתייחסות לדרך עורקית מטרופולינית, דרך, מחלף, מחלפון עירוני, מעבר הולכי רגל במפלס שונה, תוואי רכבת עירונית/קלה, תוואי מסילת ברזל ומרכז תחבורה, כהתוויתם בתשריט יעודי קרקע ובתשריט תחבורה. ציר נופי ורצועה לפיתוח נופי לאורך דרך, כהתוויתם בתשריט תחבורה.

### 6.1 הוראות כלליות

- 6.1.1** הוספה של דרך עורקית מטרופולינית, מחלפון עירוני או מרכז תחבורה בתכנית מקומית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- 6.1.2** סימון המחלפונים העירוניים ומרכזי התחבורה, למעט תחנות רכבת קיימות, בתשריט יעודי הקרקע ובתשריט התחבורה, אינו מהווה איתור מדוייק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו, יקבעו בתכנית מקומית.
- 6.1.3** הסימונים בתשריט תחבורה מייצגים דרישות מינימליות. הועדה המחוזית רשאית להוסיף פונקציות נוספות לפי שיקול דעתה, כל עוד אינן סותרות הוראות תכנית זו.

### 6.2 דרך עורקית מטרופולינית

מסומנת כקו אדום

- 6.2.1** מוסד תכנון הדרן בתכנית מקומית, ששטחה כולל או גובל בדרך עורקית מטרופולינית, יבטיח את רציפות הדרך, אורכה, קווי הבנין, שילוב של תח"צ בדרך וכן מפרצי חניה ומעברים להולכי רגל.
- 6.2.2** הסימון בתשריט של דרך עורקית מטרופולינית, שאינה קיימת בפועל, כולל רצועת תכנון ברוחב של 100 מ', (50 מ' מציר הדרך לכל צד) אשר לא ניתן לאשר בה תכנית חדשה, אלא אם כן ניתן לכך אישור הועדה המחוזית, מנימוקים שירשמו בהחלטתה.
- 6.2.3** תוואי חלופי לדרך עורקית מטרופולינית שייקבע בתכנית מקומית, לא יהווה שינוי לתכנית זו, ובתנאי שהתקבל על כך אישור הועדה המחוזית. עם אישור תכנית מקומית לתוואי החלופי, יתבטל יעוד הדרך עפ"י תכנית זו ויחזור ליעודו הקודם.

### 6.3 דרכים, מחלפים ומחלפונים עירוניים

דרך מהירה מסומנת כקו עבה כפול אדום  
דרך פרברית מהירה מסומנת כקו כפול אדום  
דרך ראשית מסומנת כקו עבה אדום  
דרך אזורית מסומנת כקו דק אדום  
מחלף מסומן כמעגל גדול אדום  
מחלפון עירוני מסומן כמעגל קטן אדום

6.3.1 דרכים ומחלפים יהיו בהתאם לתכנית המתאר הארצית לדרכים - תמ"א 3.

6.3.2 ועדה מחוזית, הדנה בתכנית למחלפון עירוני, תשקול מתן עדיפות לשיקוע המחלפון.

6.3.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לשירותים מטרופוליניים/מחוזיים בתחום מחלפים, ובתנאי שאינם פוגעים בהקמה, בהפעלה ובתחזוקה של המחלף.

### 6.4 מעבר הולכי רגל במפלס שונה

מסומן כשני קווים ירוקים מקבילים המוקפים כל אחד במסגרת אדומה

6.4.1 סימון מעבר הולכי רגל במפלס שונה בתשריט ייעודי הקרקע, אינו מהווה איתור מדוייק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש.

6.4.2 מוסד תכנון, הדרן בתכנית לדרך או לדרך עורקית מטרופולינית, אשר סימון זה נקבע בהתייחס אליה, יבטיח עיגון המעבר במסמכי התכנית.

### 6.5 ציר נופי

מסומן בתשריט תחבורה כרצף של עיגולים ירוקים

תכנית לציר נופי ו/או להרחבת ציר נופי ו/או תכנית הצמודה לדרך בשטחים שיעודם פארק מטרופוליני, פארק עירוני ראשי, ציר ירוק מטרופוליני או ציר ירוק עירוני ראשי, תאושר רק אם תכלול את המסמכים הבאים:

א. נספח פיתוח ועיצוב נופי, אשר יבטיח את שמירת המבטים הנשקפים מהדרך אל השטחים הפתוחים ואת השילוב החזותי של הדרך עם סביבתה.

ב. התכנית תצביע על פתרונות למעברים דו מפלסיים במקום שבו הדבר דרוש למעבר ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין שטחים פתוחים גובלים.

ג. ביצוע המעברים יעוגן בשלבי ביצוע התכנית.

### 6.6 רצועה לפיתוח נופי לאורך דרך

מסומנת בתשריט תחבורה כקו ירוק

6.6.1 תכנית להרחבת דרך באורך של לפחות 500 מ', הכוללת סימון רצועה לפיתוח נופי, לרבות הרחבת כל חלק מהדרך או תכנית הצמודה לדרך, תופקד רק אם היא כוללת רצועה לפיתוח נופי, המפרידה בין הדרך לבין השימוש הצמוד.

**6.6.2** רוחב רצועה זו יקבע בתכנית מקומית לפי שיקול דעת הועדה המחוזית. במתחמי בינוי חדשים לא תפחת הרצועה מרוחב 5 מ' מכל צד של הדרך, אלא מנימוקים שיירשמו בהחלטת הועדה המחוזית.

**6.6.3** תכנית כאמור בסעיף 6.6.1, תכלול בין השאר נספח פיתוח ועיצוב נופי, אשר מתייחס לתחום רצועת הדרך ואזור השטח הפתוח הצמוד לרצועת הדרך.

### 6.7 תוואי רכבת עירונית/קלה

תוואי רכבת קלה (תמ"מ 1/5 - "הקו האדום") מסומן כקו מקווקו בצבע כחול - אפור  
תחנת רכבת קלה (תמ"מ 1/5 - "הקו האדום") מסומנת כמעגל בצבע תכלת כחול - אפור  
תוואי רכבת קלה מסומן כקו סגול  
תוואי רכבת עירונית תת קרקעי/עילי מסומן כרצף של קו-נקודה-קו בצבע סגול  
תוואי רכבת עירונית תת קרקעי מסומן כקו סגול מקווקו  
תוואי רכבת עירונית - גישה לאזורי תחזוקה ותפעול מסומן כקו סגול עבה  
תוואי רכבת עירונית - חלופי תת קרקעי מסומן כרצף של נקודות סגולות

**6.7.1** כל תכנית למתחם בינוי, תיבחן השתלבות המתחם במערכת הסעת המונים. בתכנית שתוכן כאמור, תישמר זכות הדרך למערכת המסילתית על פי התוואים המסומנים בתשריט התחבורה. באיזורים אחרים יבחן מוסד התכנון לפני אישור התכנית, את הצורך בהבטחת זכויות דרך למערכת מסילתית, למקרה שיוחלט על פתרונות מסילתיים באזור זה.

**6.7.2** באזורים עירוניים, הכוללים שימושים למגורים, לא תותר יצירת מסילה עילית במפלס מעל מפלס פני הקרקע, למעט במעבר צמתים.

### 6.8 תוואי מסילת ברזל

מסומן כקו בצבעי שחור ולבן

על תוואי מסילת הברזל יחולו תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל - תמ"א 23.

### 6.9 מרכז תחבורה

מסומן כמעגל צהוב

#### 6.9.1 שימושים ראשיים

תחנת רכבת לנוסעים, תחנת אוטובוסים, תחנת מוניות, מתקני שירות, שטחי חניה לרכב פרטי וציבורי.

#### 6.9.2 שימושים נוספים

משרדים, מסחר, שירותי הסעדה, מלונאות ושירותים נילוים לשימושים הראשיים.

#### 6.9.3 הוראות מיוחדות

תכנית שתוכן למרכז התחבורה תבטיח את הנושאים הבאים, כולם או חלקם, על פי שיקול דעת הועדה המחוזית:

- א. דרכי גישה לרכב פרטי וציבורי.
- ב. חניה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית.
- ג. שילוב בין אמצעי התחבורה השונים.
- ד. דרכי גישה ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

- 6.9.4** תכנית למרכז תחבורה תבטיח את האיזון בין השימושים הראשיים לשימושים הנוספים ותקבע הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.
- 6.9.5** מרכז תחבורה קיים המסומן לביטול, יבוטל רק לאחר השלמת הקמת מרכז תחבורה חלופי הנמצא בסמוך.



## פרק 7: הוראות ביחס לתשתיות הנדסיות

### 7.1 הוראות כלליות

- 7.1.1** סימון התשתיות ההנדסיות, למעט שטח מתקני תשתית ופרוזדור תשתית הנדסית, מרוכז בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות ולא בתשריט ייעודי קרקע. הסימון אינו מהווה אישור סטטוטורי, אלא מידע על המצב בשטח בלבד. סימון תשתיות הנדסיות עתידיות נועד לסמן מגמות תכנון ומחייב הגשת תכנית עפ"י חוק.
- 7.1.2** לא תאושר תכנית הכוללת תשתיות הנדסיות, אלא אם מתקני התשתיות ההנדסיות המופיעים בה יהיו תת - קרקעיים.
- 7.1.3** על אף האמור בסעיף 7.1.2, באזורים בהם שוכנעה הועדה המחוזית שאין אפשרות למקם את מתקני התשתית בתת הקרקע, תהיה רשאית הועדה המחוזית לאשר מיקומם מעל הקרקע לאחר ששקלה את ההיבטים הבאים:
- א. שילובם עם שימושים אחרים.
  - ב. מיקומם במבנים סגורים.
  - ג. אינם מהווים מטרדים לשימושים אחרים בסביבתם.
  - ד. המגבלות שיוטלו על סביבתם, יהיו קטנות ככל האפשר.
- 7.1.4** בתכניות חדשות הכוללות תשתיות הנדסיות, תידרש הצמדת קווי התשתית ככל האפשר לרצועות דרך או לרצועות תשתית אחרות.

### 7.2 מתקני וקווי חשמל

- תחמ"ג קיים מסומן כריבוע אדום המוקף מסגרת שחורה  
תחמ"ג מוצע מסומן כריבוע אדום המוקף מסגרת שחורה וכולל קווים מצטלבים שחורים  
תחמ"ש קיים מסומן כריבוע בצבע תכלת המוקף מסגרת שחורה  
תחמ"ש מוצע מסומן כריבוע בצבע תכלת המוקף מסגרת שחורה וכולל קווים מצטלבים שחורים  
קו מתח עליון קיים מסומן כקו אדום  
רצועה למעבר קו מתח על מסומנת כקו שחור
- 7.2.1** לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר בניה לתחנת משנה להשנאת מתח עליון למתח גבוה, אלא אם תתוכנן כמבנה סגור.
- 7.2.2** על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המחוזית רשאית לאשר תחנה פתוחה כשימוש מיוחד, תוך הקפדה על ניצול יעיל של משאב הקרקע, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.

**7.2.3** מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 150 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 150 ק"ו ועד 400 ק"ו

**7.2.4** בקווי חשמל מתח נמוך, גבוה ועליון, ניתן יהיה לחרוג מהמרחקים המפורטים בטבלה ובתנאי שהתקיימה התייעצות עם חברת החשמל.

**7.2.5** בקווי חשמל מתח נמוך, גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור בטבלה, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי החשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

### 7.3 שפכים וקולחים

תחנת שאיבה לשפכים מסומנת כמחומש סגול המוקף מסגרת שחורה ובתוכו מחומש שחור מתקן טיפול מוצע שקיים מסומן כריבוע סגול המוקף מסגרת שחורה ובתוכו ריבוע שחור קו ביוב קיים מסומן כקו בצבע תכלת כהה  
קו ביוב קיים - סניקה מסומן כחץ כחול - אפור  
מובל שפכים קיים מסומן כקו אפור המוקף מסגרת שחורה  
רצועה למובל שפכים מתוכנן מסומנת כקו מקווקו שחור  
מאגר קולחים קיים מסומן כעיגול צהוב המוקף מסגרת שחורה  
שטח לאיתור מאגר קולחים מסומן כקוים אלכסוניים סגולים

**7.3.1** מתקן טיפול מוצע שקיים, מובל שפכים קיים, רצועה למובל שפכים מתוכנן ושטח לאיתור מאגר קולחים, יהיו בהתאם לתכנית המתאר הארצית למשק המים (ביוב) - תמ"א 34.

**7.3.2** בתכנית למתקן טהור או להרחבתו, תינתן התייחסות מיוחדת למניעת היווצרות ריחות, לטיפול בבוצה ולמניעת זהום קרקע ומים מהמתקן. אין באמור בסעיף זה כדי לפטור מהצורך בתסקיר השפעה על הסביבה, מקום שהדבר נדרש על פי כל דין.

## **פרק 8 : הוראות סביבתיות**

### **8.1 אתרים לפינוי וטיפול**

אתר לפינוי וטיפול מסומן כמשולש ירוק המוקף מסגרת משולשת ירוקה

פינוי, טיפול או שיקום של האתרים המפורטים להלן ואתרים נוספים לפינוי וטיפול המסומנים בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות, יוסדר באמצעות תכנית ייעודית שתכלול פתרונות לטיפול במפגעים הקיימים, לשלבי הביניים ולטווח הארוך, תוך השתלבות בייעודי הקרקע הסמוכים לאתר, והכל בכפוף לתכניות המתאר הארציות והמחוזיות הרלוונטיות התקפות.

#### **8.1.1 אתר חיריה**

במסגרת התכנון ישקלו ככל האפשר ההנחיות הבאות :  
התכנית לאתר תאפשר תכליות לאתר למתקני תברואה הכולל: מתקני מיחזור פסולת, משרפות לפסולת, תחנת מעבר לפסולת מכל סוג שהוא ומתקני תברואה נוספים. התכנית תהיה מותנית בתסקיר השפעה על הסביבה שיקבע את האמצעים למניעת מפגעים מהאתר בנושאי ריח, ניקוז ופליטת גז, חזות וביסוס.

#### **8.1.2 אתר פי גלילות**

במסגרת התכנון ישקלו ככל האפשר ההנחיות הבאות :  
תנאי להפקדת כל תכנית לשנוי יעוד במתחם פי גלילות או חלקו, הינו אשור תכניות לפינוי וטיפול מתקני הדלק והגז באתר הקיים.  
התכנית תקבע את מועד פינוי האתר כולו ואת התכניות למניעת מפגעים סביבתיים מהאתר עד פינויו ועד בכלל, כולל לענין זהום מי תהום ובדיקות קרקע.

#### **8.1.3 אתר תע"ש רמת השרון ואתר תע"ש מגן (גבעתיים)**

במסגרת התכנון ישקלו ככל האפשר ההנחיות הבאות :  
תנאי להפקדת כל תכנית לשינוי יעוד במתחמים אלו, הינו קיומן של הוראות בתכנית מאושרת לפינוי מטרדים ולטיפול בנושא זיהום קרקע ומים, באם קיימים.

## **8.2 הגבלות בניה ושימושי קרקע - נתב"ג**

על האזורים לגביהם חלות הגבלות בניה או הגבלות שימוש כמסומן בתשריט ייעודי קרקע, תחול תמ"א 4.

### **8.3 שדה תעופה זמני**

שדה תעופה זמני מסומן כסמל של מטוס על רקע ריבוע כחול

בתום חמש שנים מיום אישורה של תכנית זו, לא יתאפשר המשך שימוש בשדה התעופה הרצליה, אלא בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

## 8.4 חומרים מסוכנים

- 8.4.1** לא תאושר תכנית לחוות מיכלים לחומרים מסוכנים, למפעלים עתירי חומרים מסוכנים או לקווי דלק, גט"ן או גפ"מ, אלא אם הוכן והוגש למוסד התכנון תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים.
- 8.4.2** תכנית כאמור תכלול את תאור השימושים המותרים, הפעולות והמבנים בתכנית המוצעת והסיכונים הנגזרים מכך וכן הוראות בדבר אמצעי ומרחקי הבטיחות המתחייבים מהשימושים המוצעים בתכנית, ככל המשתמע מסקר הסיכונים.
- 8.4.3** בעת מתן היתר בניה על פי תכנית כמפורט בסעיף 8.4.1, רשאי המשרד לאיכות הסביבה לפטור מהגשת תסקיר השפעה ו/או סקר סיכונים, באם הוצא מסמך כזה בחמש השנים שקדמו ליום מתן ההיתר.

## 8.5 ניקוז מי נגר עילי

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים/מתחמי הבינוי באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים, אגנים מסוגים שונים ורצועות גינון, תוך תיאום עם רשות הניקוז.

## 8.6 תחום פשט הצפה

שטחים בפשט הצפה מסומנים כקווים אלכסוניים חומים

תכנית החלה בתחום פשט הצפה של נחל הירקון, כפי שסומן בנספח תשתיות והנחיות סביבתיות, תופקד רק לאחר שצורף לה נספח ניקוז וניתנה חוות דעת רשות נחל הירקון ורשות הניקוז לתכנית.

מוסד תכנון, הדן בבקשה להיתר, רשאי להורות על העברת הבקשה להתייעצות עם רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.

## 8.7 ניצול חומרי כרייה

מוסד תכנון, הדן בתכנית מקומית, ישקול אפשרות ניצול משאב החול או הקרקע, הנוצרים אגב ביצוע התכנית.

## פרק 9: הוראות כלליות

### 9.1 רמת דיוק התכנית, סטיות מותרות והוראות גמישות

- 9.1.1** סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח, ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
- 9.1.2** סימון הסמלים בתשריטים אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מקומית.
- 9.1.3** הסמלים שאין להם הגדרה בהוראות התכנית, נועדו לצרכי התמצאות ומידע בלבד.
- 9.1.4** הועדה המחוזית תהיה רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה בהתייחס לעקרונות תכנית זו, לערוך את השינויים המפורטים להלן, ללא צורך בשינוי תכנית זו:
- א. הגדלת השטח המיועד למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.
  - ב. שינוי יעוד קרקע מאזור תעסוקה לאזור עירוני בדגש מגורים או לאזור עירוני בדגש מלונאות.
  - ג. שינוי תוואי דרך עורקית מטרופולינית.
  - ד. שינוי תוואי פרוזדור תשתית הנדסית.
  - ה. שינוי מיקום/תוספת מרכז תחבורה.
  - ו. כל שינוי אחר שנקבע מפורשות בתכנית זו כי הינו בסמכות הועדה המחוזית.

### 9.2 חובת עריכת תוכניות מקומיות ויחס לתכניות אחרות

- 9.2.1** לא ינתן היתר בניה על פי תכנית זו ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין על פיה, אלא על פי תכנית מקומית.
- 9.2.2** תכנית מקומית שתאושר על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא תחשב כסותרת תכנית זו.
- 9.2.3** תכנית מקומית הנגזרת מתכנית זו והחלה על קרקע חקלאית מוכרזת כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק, תועבר לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (הולקחש"פ), בכפוף לקבוע בסעיף 6 לתוספת הראשונה לחוק.

### 9.3 פקיעת תוכניות

הועדה המחוזית תשקול קביעת הוראה בתכנית, לפיה זכויות הבניה הקבועות בתכנית, או כל חלק מהן וזכויות השימוש הקבועות, או כל חלק מהן, יבוטלו בתום התקופה שתקבע בתכנית, באם לא נוצלו עד לאותו מועד.

### 9.4 נספחי התכנון

**9.4.1** בכל מקום בתכנית זו, שבה נקבע כי יש לצרף את נספחי התכנון המפורטים להלן, יכללו אותם נספחים את המסמכים/תכניות/נושאים המפורטים לצידם, אלא אם תקבע הועדה המחוזית אחרת.

**9.4.2** בכל מקום בתכנית זו שבו תנאי לאישור תכנית הינו הכנת נספחי תכנון (להלן: "נספחי תכנון"), תהיה הועדה המחוזית רשאית לפטור את יזם התכנית/מוסד התכנון המפקיד את התוכנית, מהכנת כל נספחי התכנון המפורטים באותה הוראה, או כל חלק מהם וכן תהיה רשאית להגדיר מחדש את דרישותיה בנספחים אלו ו/או לדרוש נספחי תכנון אחרים ו/או נוספים ו/או להגדיר אלו נספחים יהיו מחייבים ואילו מנחים, מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה.

#### 9.4.3 נספחי התכנון הם:

##### 9.4.3.1 נספח בינוי עירוני

תכנית כוללנית, בקנה מידה כפי שיקבע ע"י מתכנן המחוז, המראה את השתלבות מתחם התכנון במרקם העירוני הסמוך. התכנית תכלול תכנית מבנים עיקריים ושטחים ציבוריים, עיצוב חזיתות ורחובות עיקריים, מבטים מזוויות מבט עיקריות וצירי תנועת רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

##### 9.4.3.2 נספח פיתוח ועיצוב נופי

תכנית על גבי מפת מדידה, בקנה מידה כפי שיקבע על ידי מתכנן המחוז, הכוללת השתלבות הבינוי במתחם, כולל מערך צירי תנועת רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל והשתלבות המגרש עם מערך השטחים הציבוריים הפתוחים במרחב העירוני הסמוך. פיתוח ועיצוב השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים. התכנית תכלול שטחי ריצוף, כיכרות ורחבות ציבוריות, מדרכות, שבילי רוכבי אופניים והולכי רגל, כבישים ראשיים, דרכי שירות וגישות לחניות, שטחי גינון, חתכים, חזיתות, מבטים מצירים ראשיים לתנועת רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.

- 9.4.3.3 נספח תחבורה**  
 תכנית כללית המראה את השתלבות המתחם במערכות תנועה ותחבורה עירוניות ומערכת הסעת המונים קיימת ומתוכננת.  
 התכנית תפרט את מערך הכבישים הראשיים והמשניים, גישות לחניות, חתכי כבישים ומעברים, נגישות למערכות תחבורה ציבורית והסעת המונים, אומדן נפחי תנועה וחניה הנובעים מהתכנית המוצעת וכושר נשיאה של המערכות המתוכננות והקיימות, כולל מערכות תחבורה ציבורית.
- 9.4.3.4 נספח סביבתי**  
 הנספח יכלול השפעות גומלין בין התכנית לסביבתה, ניתוח הרגישויות הנופיות של האזור ופירוט האמצעים הדרושים לשמירת המרקם הקיים או למניעת השפעות שליליות.
- 9.4.3.5 נספח תשתיות**  
 מסמך המפרט את הביקוש לתשתיות הנובע מהתכנית המוצעת, כולל התייחסות להיצע תשתיות קיים ואמצעים נדרשים להשלמת התשתיות הנדרשות.
- 9.4.3.6 נספח אקלימי**  
 מסמך הכולל התייחסות להשלכות ולמידת ההתאמה של הבינוי המוצע ופריסת שימושי הקרקע, לתנאי האקלים, לרבות כיווני הרוח, לחות, טמפרטורה והצללה ובחינת השלכות אקלימיות של הבניה המוצעת על הסביבה ודרכי הפתרון המוצעות למיזעור השפעות שליליות.

## 9.5 הוראות מעבר

- 9.5.1** תכנית שאושרה להפקדה לפני אישורה של תכנית זו, אך טרם פורסמה למתן תוקף ואינה תואמת תכנית זו, תועבר לועדה המחוזית על מנת שתחליט באם לאשרה כפי שהופקדה או להחזירה למוסד התכנון שבסמכותו לאשרה, על מנת שיתאים את התכנית או כל חלק ממנה להוראות תכנית זו או לכל חלק מהן. הועדה המחוזית תפרט את הנימוקים להחלטתה.
- 9.5.2** תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו, תשאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- 9.5.3** שטח שעל פי תכנית זו יעודו אינו זהה ליעוד הנוכחי שלו על פי תכנית בת תוקף או שאין לגביו תכנית בת תוקף כלל, לא יחול שינוי ביעודו מכח כניסתה לתוקף של תכנית זו.

## 9.6 סעיף מערכת הבטחון

- 9.6.1** בתכנית זו "שטחים בטחוניים" - מתקנים בטחוניים כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שטחים לגביהם הוטלו מגבלות על פי החלטה של ועדה למתקנים בטחוניים או ועדת הערר למתקנים בטחוניים, לפי פרק ו' לחוק.
- 9.6.2** הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הבטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת ואולם הן לא יחולו על שטח סגור בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שנסגר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו אלא אם כן ניתנה הודעה על כך בצירוף הצו והמפה הנלווית אליו למועצה הארצית ולוועדה המחוזית ולוועדה המקומית, הנוגעות בדבר או אם קבע הרמטכ"ל שטעמי בטחון מחייבים שלא לתת למועצה הארצית, לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית המתאימות הודעה כאמור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין הוראות אחרות בתכנית זו, יגברו הוראות סעיף זה.
- 9.6.3** בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים בטחוניים הוראות אלה:
- 9.6.3.1** במתקן בטחוני כהגדרתו בחוק מותרים, ללא היתר או אישור לפי תכנית זו, כל שימוש או פעולה מטעם ולצורכי מערכת הבטחון או שלוחתיה או באישורן, ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים הבטחוניים - לאומיים של מערכת הבטחון או של שלוחותיה, וזאת גם אם הם בניגוד ליעודי הקרקע, שסומנו בתשריטים של תכנית זו לגבי שטחים אלה.
- 9.6.3.2** לא תופקד כל תכנית, לרבות תכנית מפורטת, לפי תכנית זו, החלה על שטחים בטחוניים, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובניה (להלן: "נציג שר הבטחון").
- 9.6.3.3** בכפוף לאמור בסעיף 9.6.3.1, לא יינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח בטחוני, על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא עפ"י אישור בכתב של נציג שר הבטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו.
- 9.6.3.4** על החלטת נציג שר הבטחון לפי סעיף 9.6.3.3 לעיל ניתן יהיה לערור בפני הוועדה למתקנים בטחוניים במחוז. היתה הוועדה למתקנים בטחוניים הגוף המוסמך לתת את ההיתר המבוקש, ידון הערר בפני ועדת הערר למתקנים בטחוניים.
- 9.6.3.5** לא הודיע נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ובניה על עמדתו או על החלטתו, כאמור לעיל בסעיפים 9.6.3.2 ו- 9.6.3.3, לפי העניין, בתוך 60 יום מהמועדים הבאים:
- א. לענין סעיף 9.6.3.2 - מהמועד בו התבקשה התייחסותו, או לגבי תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מהמועד בו נשלח לו פרוטוקול של דיון שהתקיים במליאת הוועדה המחוזית לגבי התכנית, לפי המוקדם מביניהם.



- ב. לענין סעיף 9.6.3.3 - המועד בו התבקש אישורו של נציג שר הבטחון.
- רשאי מוסד התכנון הנוגע בדבר להפקיד את התכנית, ורשאית הרשות המוסמכת למתן היתר הבניה להחליט על מתן ההיתר, לפי העניין.
- ג. הופקדה תכנית מבלי שקוימה התייעצות כנדרש לפי סעיף 9.6.3.2, אין בכך כדי לפגוע בתוקף החלטת ההפקדה. על אף האמור, אם לא קוימה התייעצות כאמור בסעיף 9.6.3.2 ודרש זאת נציג שר הבטחון בתוך תקופת ההפקדה יקיים מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה דיון בעמדת נציג שר הבטחון. מצא מוסד התכנון שיש מקום לתקן את התכנית יורה על תיקונה בהתאם. לא קיבל מוסד התכנון את עמדת נציג שר הבטחון יקבע לו תקופה נוספת להגשת התנגדות לתכנית.
- ד. כל תכנית שתופקד לפי סעיפים 9.6.3, תכלול ההוראה שבסעיף 9.6.3.3.
- ה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל רשות הנתונה בחוק להתנגד לתכנית שהופקדה.

**9.6.4** אין בהוראות תכנית זו ובתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים או תחומיהם ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהם כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו, על פי פרק ו' לחוק, בכל שטח שעליו חלה התכנית, וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כשמשמעותו בפרק ו' לחוק.

**9.6.5** אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור לגבי יצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.

**9.6.6** אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הבטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח כולו מלהיות שטח בטחוני.

## 9.7 הוראות מעקב, בקרה ועדכון התכנית

- 9.7.1 דיון בהתקדמות ביצוע התכנית**  
 הועדה המחוזית תדון אחת לשנה בהתקדמות ביצוע התכנית ותמליץ על פעולות נדרשות לקידומה ו/או לעדכונה.
- 9.7.2 דיווח למועצה הארצית**  
 הועדה המחוזית תדווח אחת לשנתיים לפחות למועצה הארצית על התקדמות הביצוע של הוראות התכנית ותמליץ בפניה על עדכון התכנית, ככל שיידרש.
- 9.7.3 ועדת משנה למעקב ובקרה**  
 הועדה המחוזית תמנה ועדת משנה למעקב ובקרה. בועדת המשנה יהיו 5 חברים וביניהם מתכנן המחוז.  
 תפקידי ועדת המשנה יהיו:  
 א. לדווח לועדה המחוזית ולמועצה הארצית על התקדמות ביצוע תכנית זו.  
 ב. להמליץ בפני הועדה המחוזית והמועצה הארצית על הצורך בעדכון תכנית זו.
- 9.7.4 חובת דיווח הועדה המחוזית והועדות המקומיות**  
 לקראת הדיון בועדה המחוזית בהתקדמות ביצוע התכנית, יגישו הועדה המחוזית והועדות המקומיות שבתחום המחוז לועדת המעקב והבקרה דין וחשבון מפורט על הפעולות אשר נעשו בתקופה אשר חלפה, בהתייחס לביצועה של תכנית זו. מסמכי המעקב שיוגשו ידונו בין היתר בנושאים הבאים:  
 א. פיתוח ושימור השטחים הפתוחים.  
 ב. פיתוח מערכת הסעת ההמונים.  
 ג. פיתוח מתחמי בינוי עירוניים חדשים והיקף פוטנציאל עתודות הקרקע בהם למגורים ולתעסוקה.  
 ד. קידום תכניות להתחדשות עירונית וקידום ביצוען.  
 ה. קידום הכנת תכניות מתאר מקומיות בהתאם לפרק 5.  
 ו. קידום הכנת תכניות עירוניות לבניה במרחב התת קרקעי.  
 ז. קידום מדיניות עירונית לחניה.  
 ח. קידום הכנת תכניות עירוניות או רובעיות לבניה גבוהה.  
 ט. קידום ביצוע הסדר מערכות החשמל במחוז.
- 9.7.5 מתן תוקף לתכנית בכפוף למסמכי המעקב**  
 הועדה המחוזית מוסמכת להתנות מתן תוקף לתכנית מקומית, בכפוף לממצאי מסמכי המעקב.